# TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Florindi Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 137/2025 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

# SOMMARIO


Incarico ..... 4
Premessa ..... 4
Descrizione ..... 4
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Isonzo 21 ..... 4
**Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - viale Marconi 19 angolo via Nazario Sauro, piano t ..... 4
Lotto 1 ..... 5
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 5
Titolarità ..... 5
Confini ..... 5
Consistenza ..... 5
Cronistoria Dati Catastali ..... 6
Dati Catastali ..... 6
Stato conservativo ..... 7
Parti Comuni ..... 7
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 7
Stato di occupazione ..... 7
Provenienze Ventennali ..... 7
Formalità pregiudizievoli ..... 8
Normativa urbanistica ..... 9
Regolarità edilizia ..... 9
Vincoli od oneri condominiali ..... 10
Lotto 2 ..... 10
Completezza documentazione ex art. 567 ..... 10
Titolarità ..... 10
Confini ..... 10
Consistenza ..... 10
Cronistoria Dati Catastali ..... 11
Dati Catastali ..... 11
Stato conservativo ..... 12
Parti Comuni ..... 12
Caratteristiche costruttive prevalenti ..... 12
Stato di occupazione ..... 12
Provenienze Ventennali ..... 12
Formalità pregiudizievoli ..... 13
Normativa urbanistica ..... 14
Regolarità edilizia ..... 14




Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Stima / Formazione lotti ..... 15
**Lotto 1** ..... 15
**Lotto 2** ..... 16
Riepilogo bando d'asta ..... 19
**Lotto 1** ..... 19
**Lotto 2** ..... 19
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 137/2025 del R.G.E. ..... 20
**Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 292.917,65** ..... 20
**Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 213.760,00** ..... 20
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento ..... 21
**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Isonzo 21 ..... 21
**Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - viale Marconi 19 angolo via Nazario Sauro, piano t ..... 21



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## INCARICO

All'udienza del 27/12/2025, il sottoscritto Geom. Florindi Fabio, con studio in Viale Europa, 21 - 65015 - Montesilvano (PE), email fflorindi@gmail.com, PEC fabio.florindi@geopec.it, Tel. 328 23 33 516, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/01/2026 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Isonzo 21
- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - viale Marconi 19 angolo via Nazario Sauro, piano t

## DESCRIZIONE

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ISONZO 21

Appartamento in Pescara alla via Isonzo 21 (angolo via Marsala), posto al piano secondo di edificio condominiale, composto da tre vani ed accessori e balcone a livello oltre a garage accessorio posta al piano terra in area di corte con accesso da via Isonzo. La zona di ubicazione ha caratteristiche residenziali essendo in zona centrale di Pescara a poca distanza dal lungomare nord e nelle adiacenze della strada parco

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIALE MARCONI 19 ANGOLO VIA NAZARIO SAURO, PIANO T

Locale commerciale posto al piano terra di fabbricato condominiale ad angolo tra viale Marconi e via N.Sauro in zona centrale di Pescara nelle adiacenze del ponte Risorgimento a grande traffico veicolare, dotata di parcheggi pubblici nelle adiacenze del vicino lungofiume

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

## LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Isonzo 21

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

il fabbricato è posto all' angolo nord tra via Marsala e via Isonzo

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 104,95 mq | 123,70 mq | 1 | 123,70 mq | 3,00 m | 2 |
| Box | 8,50 mq | 9,50 mq | 0,6 | 5,70 mq | 2,10 m | t |
| Balcone scoperto | 7,10 mq | 7,10 mq | 0,25 | 1,77 mq | 0,00 m | 2 |
| | | | **Totale superficie convenzionale:** | **131,17 mq** | | |
| | | | **Incidenza condominiale:** | **3,00** | **%** | |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | | |
|---|---|---|
| **Superficie convenzionale complessiva:** | **135,11 mq** | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal **18/07/2022** al **05/01/2026** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 14, Part. 48, Sub. 5<br>Categoria C6<br>Cl.6, Cons. 9<br>Rendita € 42,76<br>Piano t |
| Dal **18/07/2022** al **05/01/2026** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 14, Part. 51, Sub. 16<br>Categoria A2<br>Cl.2, Cons. 6<br>Rendita € 74.370,00<br>Piano 2 |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale. I dati censuari sono invariati rispetto a quelli dell'impianto meccanografico del 1987

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | Piano | Graffato |
| | 14 | 51 | 16 | 1 | A2 | 2 | 6 | 127 mq | 743,7 € | 2 | |
| | 14 | 48 | 5 | 1 | C6 | 6 | 9 | 10 mq | 42,76 € | t | |

***Corrispondenza catastale***

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal riscontro con le planimetrie rilevate dalla banca dati dell'Agenzia del territorio di Pescara l'unica difformità riguarda l'indicazione dell'altezza interna dell'appartamento che in realtà è di mt.3.00



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## STATO CONSERVATIVO

L'appartamento posto al piano 2. risulta in ottimo stato di conservazione, mentre il garage risulta alquanto degradato all'esterno ed in sufficienti condizioni all'interno

## PARTI COMUNI

Le parti comuni risultano il vano scala, l'ascensore ,la corte esterna recintata, oltre a quelle consuete stabilite dal codice civile

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'appartamento ha buone finiture quali pavimento in parquet, pareti con pittura in ottime condizione, cucina e infissi di recente installazione; l'altezza utile è di mt.3 e gli impianti tecnologici appaiono in buone condizioni. L'edificio in generale risulta in buone condizioni

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato

## PROVENIENZE VENTENNALI

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 29/08/2003 al 26/07/2007</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">dichiarazione di successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>29/08/2003</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Pescara</td><td>07/03/2005</td><td></td><td>2506</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>agenzia entrate Pescara</td><td>03/02/2004</td><td>78</td><td>20</td></tr>
</table>



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

<table>
<tr><td rowspan="8">Dal 26/07/2007 al 18/07/2022</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">denunica di successione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td>26/07/2007</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Pescara</td><td>30/09/2008</td><td></td><td>9994</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Pescara</td><td>14/07/2008</td><td>40</td><td>80</td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 18/07/2022 al 16/03/2026</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">donazione</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>notaio Marco Bulferi</td><td>18/07/2022</td><td>31123</td><td>21509</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Pescara</td><td>20/07/2022</td><td>12016</td><td>8520</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 14/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Trascrizioni***

- **atto giudiziario - verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Pescara il 08/08/2025
  Reg. gen. 12581 - Reg. part. 9276



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione relative al pignoramento a carico della procedura, consiste in euro 294

## NORMATIVA URBANISTICA

L'appartamento è inserito in edificio condominiale sorgente su area che il Piano urbanistico prevede come zona urbana residenziale e quindi la destinazione è compatibile

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

L'edificio nel quale l'appartamento è posto al piano secondo è stato realizzato in virtù di autorizzazione del Sindaco di Pescara in data 26/05/1956 prot.17315 per il quale sono state rilasciate due dichiarazioni di abitabilità ovvero la n.2415 del 30/09/1957 e la 2469 del 06/11/1957. Successivamente è stato oggetto di lavori interni a seguito di comunicazione attività libera del 13/03/2012 protocollo 35539 con certificato di collaudo del 23.07.2012 prot.99846
Per il garage non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio e pertanto si fa riferimento al primo accatastamento conforme allo stato attuale datato 22/11/1958 protocollo 2287

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'abitazione e l'ultimo titolo edilizio del 13/03/2012



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Ad oggi risultano scadute rate pari a 1.229,18 Euro a carico dell'esecutato oltre a un altro residuo di €.3.095,17 a carico della madre ,pertanto €.4324,35 gravante sull'immobile

# LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - viale Marconi 19 angolo via Nazario Sauro, piano t

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

## CONFINI

il locale confina tramite marciapiede pubblico con viale Marconi e con via Nazario Sauro, oltre a vano scala condominiale

## CONSISTENZA

| Destinazione | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzional | Altezza | Piano |
|---|---|---|---|---|---|---|



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | | | | e | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Negozio | 114,40 mq | 132,55 mq | 1 | 132,55 mq | 4,00 m | t |
| Terrazza | 24,00 mq | 24,00 mq | 0,2 | 4,80 mq | 0,00 m | 1 |
| | | | Totale superficie convenzionale: | 137,35 mq | | |
| | | | Incidenza condominiale: | 0,00 | % | |
| | | | Superficie convenzionale complessiva: | 137,35 mq | | |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La superficie del terrazzo è stata stimata sulle planimetrie poichè a causa della realizzazione del piccolo wc non è possibile accedervi dal locale negozio: in ogni caso si è ritenuto di inserire i dati di superficie essendo stato oggetto di compravendita e risultando anche nella planimetria urbana catastale

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|---|---|---|
| Dal al **14/09/2007** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 25, Part. 128, Sub. 4.5.6, Zc. 2<br>Categoria C1 |
| Dal **14/09/2007** al **01/10/2010** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 25, Part. 128, Sub. 20, Zc. 2<br>Categoria C1<br>Cl.6, Cons. 92<br>Superficie catastale 120 mq<br>Rendita € 1.515,70<br>Piano t |
| Dal **01/10/2010** al **16/03/2026** | **** Omissis **** | Catasto **Fabbricati**<br>Fg. 25, Part. 128, Sub. 20, Zc. 2<br>Categoria C1<br>Cl.6, Cons. 92<br>Superficie catastale 120 mq<br>Rendita € 1.515,70<br>Piano t |

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | | | |
| Sezione | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastal | Rendita | Piano | Graffato |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | | | | | | | | e | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 25 | 128 | 20 | 2 | C1 | 6 | 92 | 120 mq | 1515,7 € | t | |

***Corrispondenza catastale***

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal riscontro con la planimetria rilevata dalla banca dati dell'Agenzia del territorio di Pescara non risulta indicato il w.c. posto a livello terrazzo

## STATO CONSERVATIVO

Il negozio ,attualmente utilizzato come cartoleria, risulta in sufficienti condizioni di conservazione atteso che l'edificio è di fine anni 50; le finiture sono rapportate all'anno di edificazione e comunque in buone condizioni di manutenzione. La palazzina nel complesso risulta ben tenuta

## PARTI COMUNI

Il negozio in questione è interessato dalle sole parti comuni dettate dal codice, avendo ingresso autonomo dalla via pubblica

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il locale commerciale fa parte di edificio condominiale risalente agli anni 50: quindi murature portanti in mattoni e finiture caratteristiche di quegli anni come i pavimenti in scaglie di marmo, gli infissi in legno semplice, ecc. L'altezza utile è di mt.4 . Gli impianti tecnologici sono da verificare L'edificio nel complesso si presenta in buone condizioni con gli esterni oggetto di recente ammodernamento.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato che è anche esercente l'attività commerciale

## PROVENIENZE VENTENNALI



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th colspan="4">Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 23/07/1970 al 01/10/2010</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>notaio Amicarelli</td><td>23/07/1970</td><td>162912</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Chieti</td><td>30/07/1970</td><td></td><td>9081</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 01/10/2010 al 14/03/2026</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>notaio Giovanni Bulferi</td><td>01/10/2010</td><td>141004</td><td>35712</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Pescara</td><td>04/10/2010</td><td>16568</td><td>9569</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 14/03/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

***Iscrizioni***



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **IPOTECA! VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO** derivante da atto pubblico per notaio Bulferi Giovanni
  Iscritto a Pescara il 04/10/2010
  Reg. gen. 16569 - Reg. part. 4031
  Importo: € 265.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Rogante: Giovanni Bulferi
  Data: 01/10/2010
  N° repertorio: 141005

***Trascrizioni***

- **atto giudiziario - verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Pescara il 08/08/2025
  Reg. gen. 12581 - Reg. part. 9276
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione relative al pignoramento a carico della procedura, consiste in euro 294

## NORMATIVA URBANISTICA

Il locale commerciale è inserito in edificio condominiale sorgente su area che il Piano urbanistico prevede come zona urbana residenziale e quindi la destinazione è compatibile

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio di stato e il comune di Pescara è stato possibile reperire unicamente un titolo edilizio, ovvero quello del Sindaco di Pescara con decisione n.12 del 21/03/1946. Esiste anche altro provvedimento , ovvero l'autorizzazione alla costruzione di un edificio previa demolizione dell'esistente del 27/08/1968 che non è stato mai realizzato.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non c'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il titolo edilizio: in particolare esiste un bagno raggiungibile dal locale commerciale tramite scaletta metallica realizzato senza titolo e che tra l'altro inibisce l'accesso al terrazzo accessorio; inoltre tramite la predetta scala si accede ad un soppalco che sovrasta la maggior parte del negozio , anch'esso risultante senza titolo e che limita l'altezza utile del locale .

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Isonzo 21
  Appartamento in Pescara alla via Isonzo 21 (angolo via Marsala), posto al piano secondo di edificio condominiale, composto da tre vani ed accessori e balcone a livello oltre a garage accessorio posta al piano terra in area di corte con accesso da via Isonzo. La zona di ubicazione ha caratteristiche residenziali essendo in zona centrale di Pescara a poca distanza dal lungomare nord e nelle adiacenze della strada parco
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 51, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 14, Part. 48, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 297.242,00

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 1** - Appartamento Pescara (PE) - via | 135,11 mq | 2.200,00 €/mq | € 297.242,00 | 100,00% | € 297.242,00 |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Isonzo 21 | | | | | |
| | | | | Valore di stima: | € 297.242,00 |

Valore di stima: € 297.242,00

**Deprezzamenti**

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---|---|
| Spese condominiali insolute | 4.324,00 | € |

***Valore finale di stima:*** **€ 292.917,65**

Per avere una valutazione omogenea ci si è affidati alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate zona Centrale- TRA LUNGOMARE, VIA BERARDINUCCI, STAZ. FERROVIARIA E VIA BALILLA relativamente al 2. semestre del 2025

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - viale Marconi 19 angolo via Nazario Sauro, piano t
  Locale commerciale posto al piano terra di fabbricato condominiale ad angolo tra viale Marconi e via N.Sauro in zona centrale di Pescara nelle adiacenze del ponte Risorgimento a grande traffico veicolare, dotata di parcheggi pubblici nelle adiacenze del vicino lungofiume
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 128, Sub. 20, Zc. 2, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Valore di stima del bene: € 219.760,00
  Poichè non è possibile la regolarizzazione urbanistica del locale allo stato attuale in quanto l'altezza utile (mt.2.25) dovuta alla presenza del soppalco è inferiore a quella minima richiesta di mt.3.00, così come il w.c. posto sul terrazzo, si sono valutati i costi per il loro abbattimento, smaltimento con relativa pratica edilizia stimandoli in circa euro 6.000. Da considerare, inoltre, che per rendere il locale agibile occorrerà successivamente realizzare un nuovo w.c. con antibagno

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|---|---|---|---|---|---|
| **Bene N° 2** - Negozio Pescara (PE) - viale Marconi 19 angolo via Nazario Sauro, piano t | 137,35 mq | 1.600,00 €/mq | € 219.760,00 | 100,00% | € 219.760,00 |
| | | | | Valore di stima: | € 219.760,00 |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Valore di stima: € 219.760,00

**Deprezzamenti**

| Tipologia deprezzamento | Valore | Tipo |
|---|---|---|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica riferiti alle demolizioni e smaltimento | 6.000,00 | € |

***Valore finale di stima:*** **€ 213.760,00**

Per avere una valutazione omogenea ci si è affidati alla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate zona Semicentrale A SUD DEL PORTO CANALE, FINO A VIA PEPE ED AL TRACCIATO FERROVIARIO , relativamente al 2. semestre del 2025

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Montesilvano, li 20/03/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Florindi Fabio

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 2 Atto di provenienza
- ✓ Certificato di agibilità / abitabilità - abitabilità bene n.1 via Isonzo
- ✓ Concessione edilizia - Autorizzazione e progetto bene 2 viale Marconi
- ✓ Concessione edilizia - autorizzazione e progetto beni 1 via Isonzo
- ✓ N° 2 Estratti di mappa
- ✓ N° 2 Foto
- ✓ N° 2 Planimetrie catastali
- ✓ N° 2 Visure e schede catastali



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ✓ Altri allegati - elenco note rrii
- ✓ Tavola del progetto - comunicazione edilizia libera via Isonzo
- ✓ Altri allegati - estratto di matrimonio
- ✓ Altri allegati - abitabilità abitazione via Isonzo



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Pescara (PE) - via Isonzo 21
  Appartamento in Pescara alla via Isonzo 21 (angolo via Marsala), posto al piano secondo di edificio condominiale, composto da tre vani ed accessori e balcone a livello oltre a garage accessorio posta al piano terra in area di corte con accesso da via Isonzo. La zona di ubicazione ha caratteristiche residenziali essendo in zona centrale di Pescara a poca distanza dal lungomare nord e nelle adiacenze della strada parco
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 51, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 14, Part. 48, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: L'appartamento è inserito in edificio condominiale sorgente su area che il Piano urbanistico prevede come zona urbana residenziale e quindi la destinazione è compatibile

***Prezzo base d'asta:*** **€ 292.917,65**

## LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Negozio ubicato a Pescara (PE) - viale Marconi 19 angolo via Nazario Sauro, piano t
  Locale commerciale posto al piano terra di fabbricato condominiale ad angolo tra viale Marconi e via N.Sauro in zona centrale di Pescara nelle adiacenze del ponte Risorgimento a grande traffico veicolare, dotata di parcheggi pubblici nelle adiacenze del vicino lungofiume
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 128, Sub. 20, Zc. 2, Categoria C1
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Il locale commerciale è inserito in edificio condominiale sorgente su area che il Piano urbanistico prevede come zona urbana residenziale e quindi la destinazione è compatibile

***Prezzo base d'asta:*** **€ 213.760,00**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 292.917,65

| Bene N° 1 - Appartamento | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Pescara (PE) - via Isonzo 21 | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 51, Sub. 16, Zc. 1, Categoria A2 - Fg. 14, Part. 48, Sub. 5, Zc. 1, Categoria C6 | **Superficie** | 135,11 mq |
| **Stato conservativo:** | L'appartamento posto al piano 2. risulta in ottimo stato di conservazione, mentre il garage risulta alquanto degradato all'esterno ed in sufficienti condizioni all'interno | | |
| **Descrizione:** | Appartamento in Pescara alla via Isonzo 21 (angolo via Marsala), posto al piano secondo di edificio condominiale, composto da tre vani ed accessori e balcone a livello oltre a garage accessorio posta al piano terra in area di corte con accesso da via Isonzo. La zona di ubicazione ha caratteristiche residenziali essendo in zona centrale di Pescara a poca distanza dal lungomare nord e nelle adiacenze della strada parco | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |

## LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 213.760,00

| Bene N° 2 - Negozio | | | |
|---|---|---|---|
| **Ubicazione:** | Pescara (PE) - viale Marconi 19 angolo via Nazario Sauro, piano t | | |
| **Diritto reale:** | Proprietà | **Quota** | 1/1 |
| **Tipologia immobile:** | Negozio<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 25, Part. 128, Sub. 20, Zc. 2, Categoria C1 | **Superficie** | 137,35 mq |
| **Stato conservativo:** | Il negozio ,attualmente utilizzato come cartoleria, risulta in sufficienti condizioni di conservazione atteso che l'edificio è di fine anni 50; le finiture sono rapportate all'anno di edificazione e comunque in buone condizioni di manutenzione. La palazzina nel complesso risulta ben tenuta | | |
| **Descrizione:** | Locale commerciale posto al piano terra di fabbricato condominiale ad angolo tra viale Marconi e via N.Sauro in zona centrale di Pescara nelle adiacenze del ponte Risorgimento a grande traffico veicolare, dotata di parcheggi pubblici nelle adiacenze del vicino lungofiume | | |
| **Vendita soggetta a IVA:** | NO | | |
| **Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:** | SI | | |



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A PESCARA (PE) - VIA ISONZO 21

***Trascrizioni***

- **atto giudiziario - verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Pescara il 08/08/2025
  Reg. gen. 12581 - Reg. part. 9276
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****

### BENE N° 2 - NEGOZIO UBICATO A PESCARA (PE) - VIALE MARCONI 19 ANGOLO VIA NAZARIO SAURO, PIANO T

***Trascrizioni***

- **atto giudiziario - verbale pignoramento immobili**
  Trascritto a Pescara il 08/08/2025
  Reg. gen. 12581 - Reg. part. 9276
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009